

周南 3 市市街化調整区域における地区計画運用指針

平成 14 年 5 月 20 日策定

平成 23 年 4 月 1 日改正

令和 3 年 11 月 1 日改正

1. 目的

これまでの都市の拡大を前提としたまちづくりのあり方を転換し、人口減少・超高齢社会に対応した都市づくりを実現するために都市計画法が改正され（平成 18 年 5 月 31 日公布）、開発許可制度が大きく見直された。

この開発許可制度の見直しにより、市街化調整区域における大規模開発については地区計画を定め、これに適合する開発行為（法第 34 条第 10 号）を許可対象とし、秩序ある都市の整備を図ることとしている。一方で、市街化調整区域の既存集落においては、人口減少、集落コミュニティの維持及び空き家や荒廃地の増加が大きな課題となっている。

また、平成 26 年 7 月に国が策定した「国土のグランドデザイン 2050」では、基本的な考え方として「コンパクト・プラス・ネットワーク」が示されるとともに、同年 8 月には都市再生特別措置法が改正されるなど、人口減少・超高齢社会に対応した持続可能な集約型まちづくりの推進の必要性が一層高まっているところである。

このような状況を踏まえ、都市計画法第 34 条第 10 号に基づく開発行為の要件となる市街化調整区域内地区計画の策定について、その適正な運用を図ることを目的として、周南 3 市統一の運用指針を定めるものである。

2. 基本的な考え方

- (1) 市街化調整区域においては、原則、開発を抑制する。
- (2) 周南都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、各市都市計画マスタープランに示される当該地区の望ましい市街地像を実現するため、都市活動全般にわたる総合的なまちづくりのための計画の一環であること。
- (3) 幹線道路の沿道やインターチェンジ周辺地区等への開発については、本運用指針で定める類型に基づき、地区計画を定め、周辺環境の維持・保全に配慮し、適正な土地利用の形成を図るものとする。
- (4) 既存集落において人口減少や高齢化により集落の維持形成が困難となっている地区については、本運用指針で定める類型に基づき、人口維持を目的とし、地域の活性化と良好な居住環境が確保されるものであること。
- (5) 市街化調整区域内地区計画は、市街化を抑制すべき市街化調整区域内において開発行為の許可対象が拡大するものであるが、いたずらに開発を促進するものではなく、市街化調整区域の性格が変わるものではない。
- (6) 関係法令や諸計画と整合した適切な開発を許容し、市街化調整区域としての良好な居住環境の維持及び形成を図ることを目的とする。

3. 対象地区

- (1) 地区計画策定の対象地区は、関係法令や周南3市総合計画等の関係諸計画と整合した地区であり、かつ周南都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針における土地利用の方針及び各市都市計画マスタープランの地域別構想における土地利用の方針・市街化整備の方針と整合する地区とすること。
- (2) 都市計画運用指針IV-2-1.G.2.「地区計画の対象となる区域」に該当する区域のほか、土砂災害特別警戒区域、災害危険区域、砂防指定地、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、その他の溢水、湛水、津波、高潮、がけ崩れ等の発生のおそれのある区域を原則含まないこと。また、土砂災害警戒区域及び水防法第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水（同法第2条第1項の雨水出水をいう。）又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生じるおそれがあると認められる土地の区域の範囲内において、想定される水深が3m以上の区域を原則含まないこと。

農林漁業振興上及び自然環境の保全上等開発が望ましくない区域を含まないものとする。

なお、農用地区域を含む場合は、農地等の保全が必ずしも必要でないと判断された区域で転用の確実性があり、地区計画の決定告示時においては農用地区域の除外が行われているものであること。
- (3) 対象地区の周辺において、円滑な交通処理のできる道路、十分な流下能力を有する河川・水路、義務教育施設等の公共施設が良好な社会生活を営むに足りる水準で整備されていること。
- (4) 以下の3類型を対象地区とする。
 - 1) 郊外住宅地型

本運用指針改正（令和3年11月1日付）前の本運用指針に基づき、現に都市計画が決定されている下松市山田地区のみとする。
 - 2) 流通業務型
 - ① 流通業務施設（貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち同条第6項の特別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供される施設、又は倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同法第2条第1項に規定する倉庫）に関するものであって、必要な公共公益施設を配置し、建物規模など、周辺の自然環境、居住環境及び景観に配慮した秩序ある開発に限る。
 - ② 国道2号に地形上の理由等によりやむを得ない場合を除き、接していること。
 - 3) 地域社会維持型

既存集落において人口減少や高齢化により集落の維持形成が困難となっている地区で、人口維持を目的とし、地域の活性化と良好な居住環境が確保される開発に限るもの

であり、次のいずれかに該当するものに限る。

 - ① 各市都市計画マスタープラン及び土地利用方針等において地区計画の検討を行うことについて位置付けている地区の区域内であること。

- ② 集落の維持形成が困難となっている既存集落の内、大津島、湯野（周南市）や笠戸島（下松市）で山口県が指定する大規模な既存集落内（指定既存集落）であること。
- ③ 法第34条第12号の規定による条例で指定する区域内であること。

4. 地区計画の内容

(1) 地区計画の目標

- 1) 市街化調整区域の性格を踏まえ、自然環境の保全、ゆとりある良好な市街地環境の維持・形成、周辺の景観、営農条件等との調和、地域の活性化等について、地区の特性から必要な事項を当該地区計画等の目標として明らかにすること。

(2) 地区施設等

- 1) 主要区画道路、公園・緑地(面積率及び誘致距離に配慮)及び必要に応じ雨水調整施設が、山口県開発許可技術基準及び各市開発許可等審査基準に適合させること。
- 2) 道路、公園、排水先河川等の公共施設管理者の同意を地区計画決定の手続きより事前に得ていること。
- 3) 道路交通騒音等により、生活環境に支障が生じないように土地利用等を配慮すること。
- 4) 汚水処理計画については、関係部局と調整を図ること。

(3) 地区外の公共施設

- 1) 地区に接する道路は、建築基準法第42条に該当する道路であること。
- 2) 地区外の幅員6.5m以上(地域社会維持型は4m以上)の道路に接続していること。ただし、主となる土地利用が住宅以外の場合は幅員9m以上の道路に接続していること。

(4) 建築物等

1) 郊外住宅地型（対象は下松市山田地区のみ）

- ① 地区計画の区域の面積は1.0ha以上であること。
- ② 建蔽率の最高限度は50%、容積率の最高限度は80%、最低敷地面積200㎡、高さの最高限度は10mとすること。ただし、市街化区域に隣接する場合は、隣接する用途地域の基準とすること。
- ③ 敷地境界線から後退距離は1m以上とすること。
- ④ 用途規制は原則として戸建て専用住宅のみとすること。（地区集会所は可とする。）
- ⑤ 建築物の外壁は、美観を損なうような色彩又は装飾を施してはならない。
- ⑥ 広告物(屋外広告物法第2条第1項に規定するものをいう。)で次の各要件を満たさないものは設置してはならない。ただし、国又は地方公共団体が公共・公益上設置するものはこの限りではない。
 - I. 自己の用に供するもの
 - II. 地盤面からの高さが3.5m以下のもの
 - III. 一辺(脚長を除く。)の長さが1.2m以下のもの
 - IV. 表示面積(表示面が2以上の場合はその合計)が1㎡以下のもの

V. 刺激的な色彩又は装飾を施し、美観風致を損なわないもの

- ⑦ 道路に面するかき又はさくの構造は、次の各号に掲げるものとする。ただし、道路境界から 1m 以上の距離にあるものはこの限りではない。

I. 生垣

II. 高さ 60cm 以下のコンクリートブロック、レンガ、石積等の基礎部分に透視可能なフェンス等を施したものの又は植栽を組み合わせたもので、地盤面から高さが 1.5m 以下のもの

2) 流通業務型

- ① 地区計画の区域の面積は 1.0ha 以上であること。
- ② 建蔽率、容積率の最高限度は建築形態規制に準ずる、最低敷地面積 500 m²、高さは周辺地区の状況に応じて定めるものとする。
- ③ 道路境界線からの壁面後退は地域の実情や目標に応じて定めるものとする。
- ④ 建築可能な建築物の用途は、流通業務施設であること。
- ⑤ 建築物の外壁は周辺の景観に調和し、色彩は原色を避け落ち着いたものとする。
- ⑥ 開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、法第 33 条第 2 号イからニまでに掲げる事項を勘案して、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されていること。その幅員等については、政令第 28 条の 3 によるものとする。また、道路に面する区域には周辺の環境に配慮し、緑化を行うこと。

3) 地域社会維持型

- ① 地区計画の区域の面積は 0.1ha 以上であること。
- ② 建蔽率、容積率の最高限度は建築形態規制に準ずる、最低敷地面積 200 m²、高さの最高限度は 10m 以下とすること。
- ③ 敷地境界線から後退距離は 1m 以上とすること。
- ④ 用途規制は原則として戸建て専用住宅のみとすること。(法第 34 条第 1 号に該当するものはこの限りでない。)
- ⑤ 建築物の外壁は、美観を損なうような色彩又は装飾を施してはならない。
- ⑥ 広告物(屋外広告物法第 2 条第 1 項に規定するものをいう。)で次の各要件を満たさないものは設置してはならない。ただし、国又は地方公共団体が公共・公益上設置するものはこの限りではない。

I. 自己の用に供するもの

II. 地盤面からの高さが 3.5m 以下のもの

III. 一辺(脚長を除く。)の長さが 1.2m 以下のもの

IV. 表示面積(表示面が 2 以上の場合はその合計)が 1 m²以下のもの

V. 刺激的な色彩又は装飾を施し、美観風致を損なわないもの

- ⑦ 道路に面するかき又はさくの構造は、次の各号に掲げるものとする。ただし、道路境界から 1m 以上の距離にあるものはこの限りではない。

I. 生垣

II. 高さ 60cm 以下のコンクリートブロック、レンガ、石積等の基礎部分に透視可能なフェンス等を施したものの又は植栽を組み合わせたもので、地盤面から高さが 1.5m 以下のもの

5. その他

前項の建築物等に関することについて、公共及び公益上、市長が特にやむを得ないと認めたものについてはこの限りではない。

周南 3 市市街化調整区域における地区計画運用指針一覧

	郊外住宅地型	流通業務型	地域社会維持型
前提条件	<p>①周南都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び各市都市計画マスタープランの地域別構想における土地利用方針・市街地整備方針と整合する地区とすること。</p> <p>②土砂災害特別警戒区域、災害危険区域、砂防指定地、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、その他溢水、湛水、津波、高潮、がけ崩れ等の発生のおそれのある区域、土砂災害警戒区域及び浸水想定区域（想定水深 3m 以上）の区域を原則含まないこと。</p> <p>農林業振興上及び自然環境の保全等開発が望ましくない区域を含まないこと。</p> <p>③道路等公共整備が良好な社会生活を営むに足りる水準で整備されていること。</p>		
土地利用	住宅地	産業系	住宅地
地区面積の下限	1.0ha 以上		0.1ha 以上
立地条件	<p>現に都市計画が決定されている下松市山田地区のみとする。</p>	<p>①流通業務施設に関するものであって、必要な公共施設を配置し、建物規模など、周辺の自然環境、住環境及び景観に配慮した秩序ある開発に限る。</p> <p>②国道 2 号に地形上の理由等によりやむを得ない場合を除き、接していること。</p>	<p>次のいずれかに該当するものに限る。</p> <p>①各市都市計画マスタープラン及び土地利用方針等において地区計画の検討を行うことについて位置付けている地区の区域内であること。</p> <p>②集落の維持形成が困難となっている既存集落の内、大津島、湯野や笠戸島で山口県が指定する大規模な既存集落内（指定既存集落）であること。</p> <p>③法第 34 条第 12 号の規定による条例で指定する区域内であること。</p>
地区施設 公共施設	<p>①山口県開発許可技術基準及び各市開発許可等審査基準に適合すること。</p> <p>②公園（計画面積の 3%以上かつ、300 m²以上確保）・緑地の面積率及び誘致距離に配慮すること。</p> <p>③下流河川等の流下能力に見合い、かつ負荷増に対応できる雨水調節施設を設置すること。</p> <p>④地区計画区域が地区外の幅員 6.5m 以上の道路に接続していること。（主となる土地利用が住宅以外の場合は幅員 9m以上の道路）</p>		<p>①山口県開発許可技術基準及び各市開発許可等審査基準に適合すること。</p> <p>②地区計画区域が地区外の幅員 4m 以上の道路に接続していること。</p>
用途制限	<p>原則として戸建て専用住宅のみ。（地区集会所は可）</p>	<p>流通業務施設（貨物自動車運送事業法第 2 条第 2 項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち同条第 6 項の特別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供される施設、又は倉庫業法第 2 条第 2 項に規定する倉庫業の用に供する同法第 2 条第 1 項に規定する倉庫）に関するものであること。</p>	<p>原則として戸建て専用住宅のみ。</p> <p>※ただし、法第 34 条第 1 号に該当するものはこの限りではない。</p>

	容積率の最高限度	80%	建築形態規制に準ずる	建築形態規制に準ずる
	建蔽率の最高限度	50%	建築形態規制に準ずる	建築形態規制に準ずる
	敷地面積の最低限度	200 m ²	500 m ²	200 m ²
	高さの最高限度	10m	周辺地区の状況に応じて定める	10m
	壁面の位置の制限	敷地境界から 1m 以上	地域の実情や目標に応じて定める	敷地境界から 1m 以上
建築物等	形態又は意匠の制限	<p>外壁:美観を損なうような色彩又は装飾を施してはならない。</p> <p>広告物:(屋外広告物法第2条第1項に規定するものをいう。)で次の各要件を満たさないものは設置してはならない。ただし、国又は地方公共団体が公共・公益上設置するものはこの限りではない。</p> <p>I. 自己の用に供するもの</p> <p>II. 地盤面からの高さが 3.5m 以下のもの</p> <p>III. 一辺(脚長を除く。)の長さが 1.2m 以下のもの</p> <p>IV. 表示面積(表示面が 2 以上の場合はその合計)が 1 m²以下のもの</p> <p>V. 刺激的な色彩又は装飾を施し、美観風致を損なわないもの</p>	<p>外壁:周辺の景観に調和し、色彩は原色を避け落ち着いたものとする。</p> <p>緑地帯:開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、法第33条第2号イからニまでに掲げる事項を勘案して、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されていること。その幅員等については、政令第28条の3によるものとする。また、道路に面する区域には周辺の環境に配慮し、緑化を行うこと。</p>	<p>外壁:美観を損なうような色彩又は装飾を施してはならない。</p> <p>広告物:(屋外広告物法第2条第1項に規定するものをいう。)で次の各要件を満たさないものは設置してはならない。ただし、国又は地方公共団体が公共・公益上設置するものはこの限りではない。</p> <p>I. 自己の用に供するもの</p> <p>II. 地盤面からの高さが 3.5m 以下のもの</p> <p>III. 一辺(脚長を除く。)の長さが 1.2m 以下のもの</p> <p>IV. 表示面積(表示面が 2 以上の場合はその合計)が 1 m²以下のもの</p> <p>V. 刺激的な色彩又は装飾を施し、美観風致を損なわないもの</p>
	かき又はさくの構造の制限	<p>道路に面するかき又はさくの構造は、次の各号に掲げるものとする。ただし、道路境界から 1m 以上の距離にあるものはこの限りではない。</p> <p>I. 生垣</p> <p>II. 高さ 60cm 以下のコンクリートブロック、レンガ、石積等の基礎部分に透視可能なフェンス等を施したもの又は植栽を組み合わせたもので、地盤面から高さが 1.5m 以下のもの</p>	<p>地域の実情や目標に応じて定める。</p>	<p>道路に面するかき又はさくの構造は、次の各号に掲げるものとする。ただし、道路境界から 1m 以上の距離にあるものはこの限りではない。</p> <p>I. 生垣</p> <p>II. 高さ 60cm 以下のコンクリートブロック、レンガ、石積等の基礎部分に透視可能なフェンス等を施したもの又は植栽を組み合わせたもので、地盤面から高さが 1.5m 以下のもの</p>
その他	上記の建築物等に関することについて、公共及び公益上、市長が特にやむを得ないと認めたものについてはこの限りではない。			